

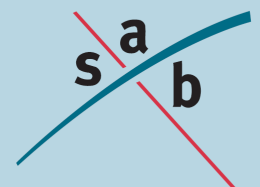
Bestemmingsplan

Eibergen, Centrum 2011

toelichting

Gemeente Berkelland

Datum: 10 april 2013
Projectnummer: 110148
NL.IMRO.1859.BPEBG20110008-1000



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing projectgebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
2	Beschrijving van het plangebied en het plan	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis	5
2.2	Functionele structuur van het plangebied	6
2.3	Ruimtelijke structuur van het plangebied	7
2.4	Nieuwe ontwikkelingen	9
3	Inventarisatie van het geldend beleid	11
3.1	Algemeen	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Regionaal beleid	14
3.5	Gemeentelijk beleid	14
3.6	Conclusie	16
4	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	17
4.1	Algemeen	17
4.2	Milieu	17
4.3	Ecologie	21
4.4	Water	23
4.5	Archeologie	25
4.6	Cultuurhistorie	26
5	Juridische planopzet	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Dit bestemmingsplan	30
6	Economische uitvoerbaarheid	35
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Overleg	37
7.3	Inspraak	38
7.4	Ambtshalve wijzigingen	42
7.5	Resultaten ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan	42

Bijlagen

- Bijlage 1: Geldende bestemmingsplannen Eibergen
- Bijlage 2: Memo beoordeling m.e.r.-plicht
- Bijlage 3: Voortoets Natura 2000
- Bijlage 4: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Berkelland wil voor haar grondgebied beschikken over actuele bestemmingsplannen waarmee primair de bestaande situatie planologisch goed wordt vastgelegd. De geldende en deels verouderde bestemmingsplannen worden hiermee geactualiseerd, gestandaardiseerd en gedigitaliseerd. De bestemmingsplannen zullen hiermee geheel in lijn met de Wro worden vastgesteld. Uitgangspunt is dat de gemeente Berkelland vóór juli 2012 beschikt over uniforme, actuele en gedigitaliseerde bestemmingsplannen.

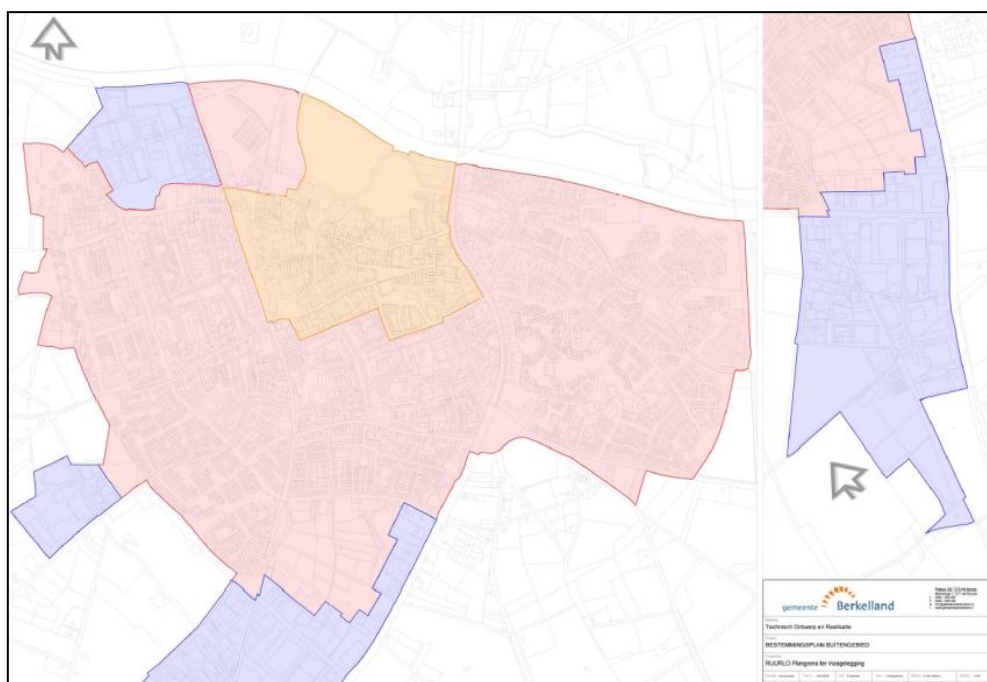
Ter uitvoering van het bovenstaande is de gemeente het project PAD (Project Actualisering en Digitalisering bestemmingsplannen) gestart. Op basis van dit project worden voor alle woongebieden, de bedrijventerreinen, het buitengebied en de centrumgebieden de bestemmingsplannen geactualiseerd. Conform het project PAD is in 2011 de actualisatie van de bestemmingsplannen voor de centrumgebieden van Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo gestart. Voor de vier centrumgebieden worden afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. Dit bestemmingsplan bevat het bestemmingsplan voor het centrumgebied van Eibergen.

1.2 Begrenzing projectgebied

Het plangebied omvat het centrumgebied van de kern Eibergen in de gemeente Berkelland. Het plangebied wordt globaal begrensd door:

- de Fabrieksstraat en de rivier de Berkel in het noorden;
- de Haaksbergseweg en de Burgemeester Wilhelmweg in het oosten;
- de Kruiskamplaan, de Koningin Wilhelminastraat, de Koningin Julianastraat en de Ter Braakstraat in het zuiden;
- de Meergaardenweg, Nieuwstraat, de Parallelweg en het Koeweidepad in het westen.

De volgende afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de kern Eibergen weer. Het plangebied is in geel aangegeven. De overige gebieden tonen de begrenzing van de woongebieden (rood) en bedrijventerreinen (blauw). Voor de specifieke begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Ligging van het plangebied (gele kleur) in Eibergen

1.3 Geldende bestemmingsplannen

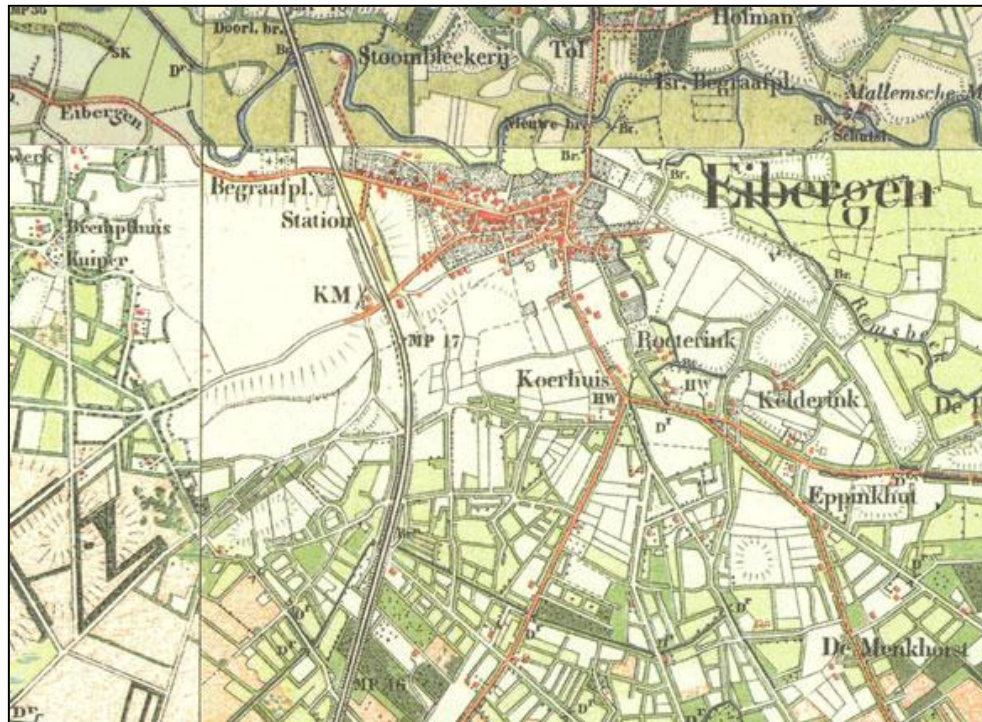
Voor het plangebied gelden diverse bestemmingsplannen. De grootste bestemmingsplannen die door dit bestemmingsplan (deels) zullen worden vervangen zijn 'Eibergen Centrum' en 'Eibergen Centrum herziening Zuid'. Daarnaast worden er een aantal kleinere wijzigingsplannen en partiële herzieningen opgenomen binnen dit bestemmingsplan. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is een lijst opgenomen met alle geldende bestemmingsplannen.

2 Beschrijving van het plangebied en het plan¹

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het centrum van Eibergen. Eibergen is een dorp in de gemeente Berkelland en ligt in de Achterhoek in de provincie Gelderland.

De kern Eibergen kent een lange geschiedenis. Al in de dertiende eeuw was er sprake van bebouwing met een parochie en een kerk. De nederzetting Eibergen is ontstaan op een zandrug bij de rivier de Berkel. De aanwezigheid van de Hesenweg naar Vreden heeft ook een rol gespeeld bij het vestigen van de nederzetting. In het begin van de negentiende eeuw was Eibergen een gestrekt esdorp met diverse dorpsboerderijen aan een hoofdstraat. Deze hoofdstraat vormde, parallel aan het Berkeldal, een gebogen lijn met in het midden de N.H. Kerk. De ruimte rondom de kerk vormde het dorpshart waar de bijzondere beroepen en diensten gevestigd waren. De kern Eibergen is in 1850 uitgegroeid van een kleine nederzetting tot een dorp, waar industrie, handel, landbouw en openbare functies geconcentreerd waren. Nieuwe bebouwing werd in die tijd in eerste instantie gerealiseerd in bebouwingslinten. Dichtbij het centrum van het dorp werden langs de bebouwingslinten statige panden met stedelijke trekken gerealiseerd. Rond 1900 is het dorp uitgebreid met uitbreidingsgebieden richting de nieuwe spoorlijn (1884) en in de jaren twintig van de vorige eeuw werd uitgebreid net ten zuiden van de dorpskern.



Eibergen rond 1900

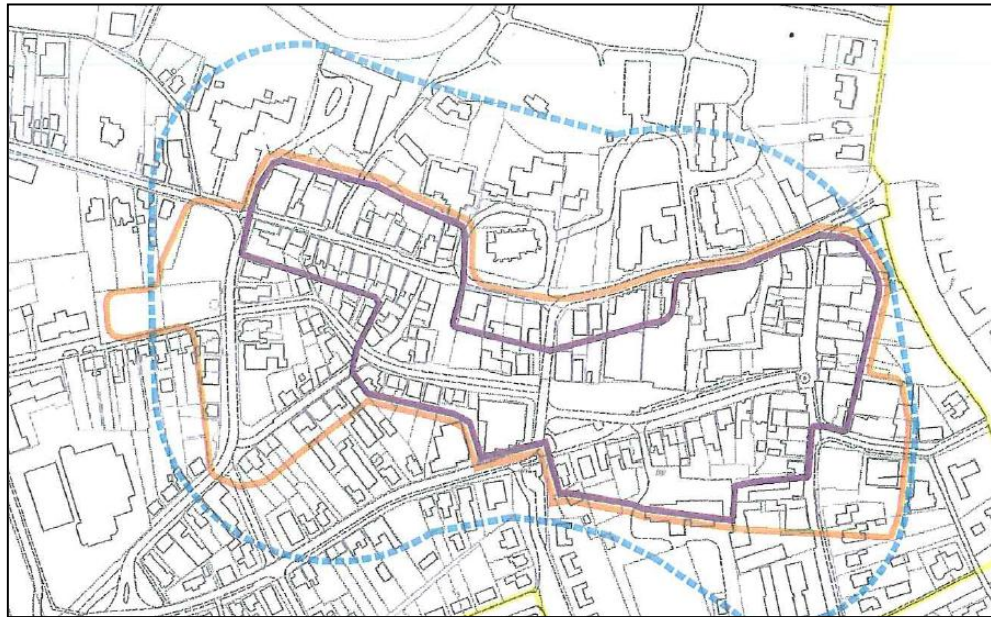
Bron: welstandsnota, gemeente Eibergen

¹ Bron: welstandsnota gemeente Eibergen, 13 april 2004.

2.2 Functionele structuur van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Eibergen. Het voormalige dorp vormt tegenwoordig het hart van Eibergen, waar het winkelgebied gerealiseerd is. Het centrum van Eibergen is verdeeld in drie zones, namelijk het winkelstimuleringsgebied, het winkelcentrumgebied en het centrumgebied.

De basis voor de verdeling is gelegd in het bestemmingsplan Centrum uit 1997. Deze indeling is overgenomen in dit bestemmingsplan.



Zoneverdeling van het centrum van Eibergen (paars: winkelstimuleringsgebied, oranje: winkelcentrumgebied, blauw: centrumgebied)

Het winkelstimuleringsgebied is bestemd voor het kernwinkelgebied. Rondom de Brink en tussen de R.K. Kerk en de N.H. Kerk zijn veelal openbare functies en winkels gesitueerd. Langs de historische dorpsstraten als de Grotestraat, de Kerkstraat en de Nieuwstraat is de (lint)bebouwing een mengeling van woningen en winkels. Verder ligt in het plangebied een aantal dienstverlenende instellingen zoals een apotheek, een aantal bankfilialen en makelaarskantoren. De horecagelegenheden zijn vooral in en om het winkelgebied gesitueerd.

In verband met de aantrekkelijkheid en een goed functioneren van het winkelgebied is het belangrijk dat de winkels zoveel mogelijk worden geconcentreerd in het kernwinkelgebied (winkelstimuleringsgebied). Concentratie van winkels en voorzieningen is daarom belangrijk. Voor het kernwinkelgebied geldt een bestemming "Centrum" op basis waarvan meerdere functies zijn toegestaan. Dit bevordert de uitwisselbaarheid van functies.

De winkels en andere voorzieningen buiten het kernwinkelgebied, maar binnen het winkelcentrumgebied, hebben een specifieke bestemming. Voor die winkels betekent dit dat ze specifiek als "detailhandel" zijn bestemd.

De winkels buiten het winkelcentrumgebied hebben een woonbestemming, maar daarvoor geldt dat de huidige vorm van detailhandel is toegestaan.

Het winkelcentrumgebied biedt vooral plaats aan een relatief groot aantal maatschappelijke voorzieningen en instellingen, zoals onder andere het gemeenschapshuis De Huve, de bibliotheek en zorginstellingen. Ook is hier een aantal verspreid liggende bedrijven gevestigd.

Door het gehele plangebied komen woningen voor. De woningen in het winkelstimuleringsgebied bestaan voornamelijk uit woningen boven winkels. In de rest van het plangebied komen voornamelijk twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en woningen boven winkels voor. Her en der verspreid door het plangebied komen ook enkele rijwoningen voor.

Het plangebied bevat relatief veel groen, waaronder twee grote groenvoorzieningen. De opvallendste is het wandelpark de Maat. Deze wordt doorsneden door de Ramsbeek. Daarnaast bevindt zich langs de stationsweg (in het westen van het plangebied) een relatief grote groenstrook. Binnen het plangebied komen op andere plaatsen ook kleinere groengebieden voor, onder andere rondom de N.H. Kerk.

2.3 Ruimtelijke structuur van het plangebied

De oorspronkelijke nederzetting Eibergen is inmiddels het centrum van Eibergen geworden. In dit gebied komt veel beeldbepalende bebouwing voor die samen met de inrichting van de openbare ruimte bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De bebouwing is door de jaren heen veelvuldig vernieuwd, maar desondanks zijn in het stratenpatroon nog de oude dorpsstraten herkenbaar. Deze oude straten hebben een relatief smal profiel met aan weerszijden aaneengesloten bebouwing. Langs de historische dorpsstraten als de Grotestraat, de Kerkstraat en de Nieuwstraat is de (lint)bebouwing een mengeling van woningen en winkels.

Van grote invloed op het huidige ruimtelijke beeld van het dorpscentrum was de bouw van het winkelcentrum Kluiversgang. Door de bouw van dit winkelcentrum zijn in het centrum van Eibergen twee zones te onderscheiden die een verschillend ruimtelijk beeld hebben. Het westelijk deel van het centrum heeft een historisch karakter, terwijl het oostelijk deel een modernere uitstraling heeft. De twee zones worden globaal gescheiden door de Brink en de Koningin Julianastraat.

De oude bebouwingslinten zijn nog steeds duidelijk herkenbaar. De historische linten zijn door de jaren heen opgevuld met nieuwere bebouwing, waardoor een grote variatie in bebouwing voorkomt, zowel qua architectuur als qua functie. De verschillende gebouwen hebben een verspringende rooilijn, waardoor deze variatie nog eens extra benadrukt wordt.

Ten oosten van het centrum wordt Eibergen doorsneden door de Twenteroute. Het tracé ter hoogte van het plangebied (de Burgemeester Wilhelmweg) is in de jaren dertig aangelegd als oostelijke rondweg en heeft een boogvormig verloop. Door de ontwikkeling van het woongebied Simmelink (midden jaren zeventig) is de Twenteroute dwars door Eibergen komen te lopen. Langs de Twenteroute

komt een mix aan bebouwingvormen voor, in de vorm van bedrijven en woningen. Daarnaast ligt langs de route een aantal voorzieningen. De bebouwing langs de Twenteroute is hoofdzakelijk georiënteerd op de weg, behalve de bebouwing ter hoogte van het winkelcentrum. Hier staan woningen uit verschillende tijdsperiodes met een vrije ligging in het midden van de kavels. De vormgeving van deze woningen verschilt onderling sterk.

Het westelijk deel van het plangebied is minder dicht bebouwd dan het overige deel van het plangebied. Vooral langs de Parallelweg is hier sprake van. In dit gebied lag vroeger het tracé van de spoorlijn. Deze spoorlijn is in de jaren zeventig opgeheven. In het begin van de twintigste eeuw is bebouwing parallel aan het spoor gerealiseerd. Nadat het spoor verdween is een langwerpige groene zone ontstaan met daaraan lintbebouwing. Ten zuiden van dit groene gebied lag het spooreplacement. Op dit terrein is door de jaren heen nieuwe bebouwing gerealiseerd in grotere bouwvolumes (waaronder een sporthallencomplex, een appartementencomplex en een muziekgebouw). Deze gebouwen hebben ieder een andere architectuur.

De zuidrand van het plangebied wordt gevormd door enkele woonstraten. In de omgeving liggen enkele bedrijfsgebouwen en bijzondere functies.

Hieronder een aantal foto's van de huidige situatie





Bron: welstandsnota, gemeente Eibergen, 13 april 2004

2.4 Nieuwe ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Er zijn geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.

Ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Eibergen Centrum is uitgangspunt dat de winkels en andere voorzieningen die gelegen zijn buiten het winkelcentrumgebied nu een bestemming "Wonen" hebben gekregen met daarbij de toevoeging dat de huidige vorm van detailhandel of activiteit is toegestaan. Zoals in paragraaf 2.2 omschreven is hiervoor gekozen om de winkelconcentratie te bevorderen.

Als gevolg van het nieuwe woonbeleid, zoals omschreven in paragrafen 3.3.3 en 3.4, geldt voor dit bestemmingsplan dat de bestaande woningen zijn bestemd. Als uitgangspunt geldt verder dat het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad niet meer tot de mogelijkheden behoort.

Het plan voor vergroting van het Zwickelaarsplein met 37 parkeerplaatsen vindt plaats door middel van een afzonderlijke ruimtelijke procedure. Dit plangebied is uit dit bestemmingsplan gehouden.

3 Inventarisatie van het geldend beleid

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren.

Het rijk richt zijn aandacht vooral op de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de Ecologische Hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

Het kabinet streeft buiten de RHS naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor de meer landelijke gebieden. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt. Dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De provincie heeft een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent en anderzijds 'laag dynamische' functies. Gebieden met laag dynamische functies zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtelijke functies binnen een relatief beperkte oppervlakte. Dit leidt onder meer tot de volgende uitgangspunten:

- optimalisering van het gebruik van het bestaande bebouwde gebied;
- transformaties van hinderlijke/ verouderde bedrijfslocaties in woongebieden;
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen.

3.3.2 Ruimtelijke verordening Gelderland

Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie Gelderland regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplan-uitwerkingen en streekplanherzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Dit bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, er worden geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Eventuele toekomstige verstedelijking vindt op basis van de ruimtelijke verordening bij voorkeur plaats binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de woningbouwcontour.

3.3.3 Demografische ontwikkeling, woningbouw en ruimtelijke kwaliteit

Steeds meer gemeenten en regio's krijgen de komende twintig jaar te maken met een afname van het aantal inwoners, huishoudens en potentiële beroepsbevolking. Deze demografische krimp heeft gevolgen voor de woningmarkt, arbeidsmarkt en bedrijvigheid. Volgens de regionale beleidsprognose krijgt in de periode tot 2040 een derde van alle Nederlandse gemeenten te maken met afname van het inwonertal. Gemeenten moeten zich zo snel mogelijk voorbereiden op deze krimp.

In het Gelderse woningbouwprogramma (KWP 3) is per regio aangegeven hoe de woningvoorraad zich de komende tien jaar zou moeten ontwikkelen, zowel kwantitatief als kwalitatief. Begin 2010 zijn met de regio's afspraken gemaakt over de benodigde groei van de woningvoorraad in de periode 2010-2020. Met het oog op demografische ontwikkelingen wordt in de regio Achterhoek de plancapaciteit teruggebracht van 14.000 woningen tot 5.900 extra woningen.

Anticiperen op krimp kan door woningbouwprogramma's en plannen voor bedrijventerreinen te herprogrammeren, door voorzieningen meer te concentreren en door het stimuleren van sloop en herstructurering van woonwijken, winkelgebieden en bedrijventerreinen. De plancapaciteit (zowel in kwantiteit als kwaliteit) van de verschillende regio's binnen de provincie moeten goed worden afgestemd op de behoefte en de vraag, ook moeten gemeenten de regionale programmering goed op elkaar afstemmen. Hierbij geldt dus: de juiste woning, op het juiste moment, op de juiste plek.

Regio's en gemeenten moeten dus nieuwe woningbouwprogramma's opstellen die voldoen aan de uitgangspunten van het KWP-3 en die gebaseerd zijn op de vraag en behoefte op de woningmarkt, zowel kwalitatief als kwantitatief. Hiervoor moet een lokaal woningmarktonderzoek uitgevoerd worden waarin gekeken wordt naar de demografische trends en de autonome woningbehoefte. In het nieuwe woningbouwprogramma moeten ook de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad biedt voor de woningvraag bekeken worden. Ook moet het programma het volgende bevatten:

- een motivering van de keuze van plek(ken) om de gewenste soort woningen te realiseren;
- een visie hoe een duurzame ruimtelijke kwaliteit kan worden bereikt op binnenstedelijke locaties wanneer het keuzeproces er toe leidt dat de aanpak van die plekken minder prioriteit krijgt.

Met de statennotitie 'Gelderse aanpak woningbouw' in de periode 2010 t/m 2012 (20 april 2010) wil de provincie gemeenten en regio's ondersteunen bij het opstellen van een binnenregionaal woningbouwprogramma. Goede fasering en prioritering zijn nodig om overcapaciteit, versnippering, onderlinge concurrentie en onrendabele investeringen tegen te gaan en ook om eventuele afzetproblemen het hoofd te bieden. In verband met de verwachte bevolkingsafname dringt de provincie bij gemeenten en regio's aan op meer focus op binnenstedelijke plannen. De provincie wil de ISV3-middelen dan ook vooral inzetten ten gunste van binnenstedelijke projecten die in de jaren 2010-2012 in uitvoering genomen kunnen worden.

De statennotitie is, ter uitvoering van de KWP3 afspraak om per regio een minimumgarantie aan woningbouw veilig te stellen, opgenomen in de bijlagen van het KWP3.

Per regio zijn uitspraken over het woningbouwprogramma gedaan. De provincie wil op basis hiervan in overleg met gemeenten en regio's.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Demografische ontwikkelingen Achterhoek 2010-2040

De Achterhoek krijgt de komende jaren te maken met bevolkingsdaling. Het aantal inwoners daalt nu al licht. Bevolkingsdaling heeft directe consequenties voor het draagvlak van diverse voorzieningen. Vanaf ongeveer 2025 krijgt de Achterhoek ook te maken met een dalend aantal huishoudens. Wanneer hier niet tijdig op ingespeeld wordt, heeft dit grote gevolgen voor de woningmarkt. De Achterhoekse gemeenten zijn op tijd om nu in te spelen op deze gewijzigde ontwikkelingen.

Naast bevolkingsdaling heeft de Achterhoek ook te maken met een sterke vergrijzing en daarmee een andere vraag op de woningmarkt. Daar komt bij dat we op dit moment (2011) in een tijd leven, die de vraag naar betaalbare woningen vergroot. Ook staan we aan de vooravond van grote bezuinigingen voor zowel gemeenten als corporaties, die investeringsmogelijkheden drastisch verkleinen. De opgave is groter, de mogelijkheden zijn kleiner. Deze trends hebben een kwalitatieve en kwantitatieve druk op de woningbouwmarkt tot gevolg. De noodzaak wordt gevoeld en heeft ertoe geleid dat de zeven Achterhoekse gemeenten, zes woningbouwcorporaties en de provincie Gelderland de krachten bundelen en verantwoordelijkheid nemen voor de situatie op de Achterhoekse woningmarkt in de toekomst. De eerste regionale woonvisie voor de Achterhoek is hiervan het resultaat. Op basis van deze regionale woonvisie kan de gemeente Berkelland voor de periode 1 januari 2010 tot 1 januari 2020 slechts 635 woningen toevoegen aan de voorraad. Dit betekent een herprogrammering van de circa 1.900 geplande woningen naar 635 woningen, van die 635 woningen zijn in 2010 al circa 400 woningen in aanbouw of opgeleverd.

Voor de actualisering van de bestemmingsplannen in Berkelland heeft dit tot gevolg dat in de plannen geen sprake is van uitbreiding van het aantal woningen. Er wordt hier gesproken over conserverende bestemmingsplannen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De "Structuurvisie Berkelland 2025" geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

Een uitgangspunt voor de gemeente is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod. De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt. Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom, dit betekent dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.

In de structuurvisie worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de vier grote kernen Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo afzonderlijk weergegeven. Eibergen heeft de grootste groeipotentie van de vier kernen. Het accent moet in Eibergen meer op de functie wonen komen in relatie tot de bedrijvigheid. Hierbij moeten de kansen die de nieuwe N18 biedt voor wonen en werken worden benut. Het accent moet verschoven worden van meergezins koopwoningen naar grondgebonden nultreden-woningen. In de wijken rond het centrum is een zoekopgave voor een aantrekkelijk programma voor senioren, voornamelijk grondgebonden.

3.5.2 Welstandsnota

De voormalige gemeente Eibergen heeft voor haar grondgebied een welstandsnota vastgesteld. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten moeten worden ingepast in de bestaande omgeving. De gemeente Berkelland heeft op 12 december 2006 deze welstandsnota opnieuw vastgesteld.

Het plangebied valt binnen het welstandsgebied 'Centrum Gebied', 'Twenteroute' en 'De Maat'.

Centrum Gebied

Voor het centrumgebied is beleid ontwikkeld in het bestemmingsplan "Eibergen Centrum" uit 1997. Dit beleid geeft vooral weer welk deel van het centrum als winkelstimuleringsgebied wordt aangemerkt. Ook is in dit bestemmingsplan bepaald hoe de fronten van de winkels georiënteerd moeten zijn. Voor het centrum zijn richtlijnen ontwikkeld met betrekking tot de beeldkwaliteit van panden, reclame, straatmeubilair, terrassen en dergelijke. Deze visie is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het verblijfsklimaat moet verbeteren door een eenduidige inrichting van de openbare ruimte en het duidelijk plaatsen van bebouwing aan de openbare ruimte. Het centrum is een dynamisch gebied waar door de jaren heen veel vernieuwingen hebben plaatsgevonden. Het historische bebouwingspatroon en de vele vernieuwingen hebben een divers en kleinschalig ruimtelijk beeld opgeleverd dat gehandhaafd moet blijven. De historische gevelwanden moeten eveneens gehandhaafd blijven. Het centrum is een gebied waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan en waar de samenhang vergroot moet worden, onder andere door een eenduidig materiaal- en kleurgebruik.

Twenteroute

Het gebied langs de Twenteroute is zeer belangrijk bij de beeldvorming van de kern Eibergen. De matige kwaliteit van de bebouwing op sommige plaatsen vraagt om verbetering. Ontwikkelingen in het gebied moeten met het oog op de representatieve functie van het gebied vorm gegeven worden.

De Maat

Het gebied De Maat is een openbaar wandelpark. Bebouwing is binnen dit gebied niet gewenst.

3.5.3 Woonvisie Berkelland (2007-2020)

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 15 april 2008 de woonvisie Berkelland vastgesteld. De woonvisie is het beleidskader voor het wonen met accenten voor de kernen en wijken van Berkelland. Het fungeert als richtsnoer voor corporaties en ontwikkelaars bij het ontwikkelen van hun woningbouwplannen.

Het beleid in de woonvisie richt zich op:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lage inkomens;
- voldoende welzijns- en zorgaanbod;
- duurzaam bouwen, leefbaarheid, ruimtebeslag en vernieuwende concepten;
- organiserend vermogen: uitvoering van beleid.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen op het gebied van woningbouw worden niet toegelaten.

3.6 Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit dit bestemmingsplan aan bij het ruimtelijke beleid op zowel rijks, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Dit bestemmingsplan geldt voor bestaand bebouwd gebied en voorziet niet in nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen. Indien er in een later stadium ontwikkelingen zullen plaatsvinden binnen het plangebied die afwijken van hetgeen is toegelaten in dit bestemmingsplan, moet de desbetreffende ontwikkeling opnieuw getoetst worden aan het geldende beleid.

4 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het verplicht om te bekijken in hoeverre de voorgenomen ontwikkeling gevolgen kan hebben op de aspecten: milieu, ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn deze aspecten onderzocht en hieronder is beschreven wat de gevolgen van het plan zijn op deze aspecten en hoe die opgelost / voorkomen kunnen worden.

4.2 Milieu

4.2.1 M.e.r.-plicht

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is onderzocht of er sprake is van een m.e.r.-plicht. Op 27 april 2011 heeft SAB hiervoor een advies opgesteld voor de gemeente Berkelland. In bijlage 2 van dit bestemmingsplan is het advies van 27 april 2011 opgenomen. De belangrijkste conclusies uit dit advies zijn hieronder verwoord.

Een bestemmingsplan kan op basis van twee wetten m.e.r.-plichtig worden, namelijk op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet 1998) en het Besluit m.e.r.

In de Nb-wet 1998 is bepaald dat wanneer plannen, waaronder ook bestemmingsplannen, significante effecten kunnen hebben op Natura 2000-gebieden, gelegen in of nabij het plangebied, een passende beoordeling moet worden gemaakt. De Wet Milieubeheer (Wm) verplicht tot het maken van een MER wanneer voor een plan een passende beoordeling moet worden gemaakt. Op basis van een uitgevoerde voortoets is bepaald dat geen significante effecten door de vaststelling van dit bestemmingsplan zullen optreden. Dit houdt in dat er geen passende beoordeling behoeft te worden opgesteld en er daarom ook geen m.e.r.-plicht geldt.

In het Besluit m.e.r. is bepaald dat als een bestemmingsplan kaders stelt voor activiteiten zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. voorafgaand aan het bestemmingsplan een milieueffectrapportage moet worden opgesteld. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft en geen nieuwe (grootschalige) activiteiten mogelijk maakt, is dit bestemmingsplan niet m.e.r.-plichtig.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen plan-m.e.r.-plicht van kracht is voor dit bestemmingsplan. Hierbij is ook bekeken of de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden binnen het bestemmingsplan voorzien in mogelijke m.e.r.-plichtige situaties. Dit is niet het geval.

4.2.2 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moeten zijn voor de beoogde functies.

Conclusie

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is geen onderzoek gedaan naar het voorkomen van bodemverontreiniging in het plangebied. Er worden namelijk geen nieuwe functies gerealiseerd. Het is dus niet noodzakelijk om een bodemonderzoek naar eventuele verontreinigingen uit te voeren.

4.2.3 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Conclusie

Gezien het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is verder onderzoek niet van toepassing. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen. De bestaande situatie is het uitgangspunt. Daarbij zijn in het verleden geen milieuknelpunten in het plangebied geconstateerd die in de komende planperiode moeten worden aangepakt.

De bestaande bedrijven zijn op de verbeelding bestemd als bedrijf. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan in de categorieën 1 en 2 van de, bij dit bestemmingsplan behorende, 'staat van bedrijfsactiviteiten'. Indien bedrijfsactiviteiten met een hogere categorie zijn toegestaan, dan is dit aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan of is het bedrijf specifiek bestemd.

4.2.4 Geluid

Volgens de Wet geluidshinder (Wgh) moet bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaai en industriellawaai. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

Conclusie

Vanwege het conserverende karakter van dit bestemmingsplan is nader onderzoek naar geluidsbelasting niet van toepassing. Er worden immers geen nieuwe geluidgevoelige objecten gerealiseerd. Hierdoor is het niet nodig nog verder op dit onderwerp in te gaan.

4.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen).

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Binnen het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen. In het plangebied bevindt zich ook geen plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting gelegen buiten het plangebied. Daarom wordt op dit aspect niet verder ingegaan.

Buisleidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

In of nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Daarom wordt op dit aspect niet verder ingegaan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

In en bij het plangebied vinden incidenteel vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen plaats. Het gaat daarbij in hoofdzaak om de bevoorrading van bedrijven in of bij het plangebied (bijvoorbeeld levering van benzine, gasflessen en bestrij-

dingsmiddelen). De aard en omvang van deze transporten is uiterst beperkt, zodat met inachtneming van de vuistregels uit de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen duidelijk sprake is van verwaarloosbare risico's. In het plangebied zijn naast de N18 geen (water)wegen of spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

De N18 is de enige weg waarover een voor externe veiligheid van belang zijnde aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De qua externe veiligheid meest relevante transportstroom op deze weg is het vervoer van lpg in tankwagens. Volgens telgegevens van Rijkswaterstaat (uit 2006) gaat het om 469 tankwagens op jaarbasis. Volgens de vuistregels is bij dit aantal geen sprake van een plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar. De combinatie van het aantal lpg/tankwagens en de inwonersdichtheid ter plaatse van het plangebied geeft bovendien geen aanleiding te veronderstellen dat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. De milieueffectrapportage voor het nieuwe tracé van de N18 onderschrijft dit. Natuurlijk levert het nieuwe N18-tracé, met een rondweg om Eibergen, een positiever beeld op dan het huidige tracé dat dwars door de bebouwde kom van Eibergen loopt².

Conclusie

Het aspect Externe Veiligheid zorgt niet voor belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Binnen het plangebied bevinden zich namelijk geen risicovolle inrichtingen en buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. De wegen waarover wel gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zorgen niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;

² Bron: toelichting bestemmingsplan 'Woongebieden 2011', gemeente Berkelland.

- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties met minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, ook geen beoordeling op luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk, die van grotere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Daarom wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteit niet "in betekenende mate" verslechtert.

Bijzondere aandacht verdient verder het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze AMvB wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de buurt van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daarvoor voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitonderzoek nodig is. Aan weerszijden van rijkswegen 300 meter en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in een dergelijke onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden. Dat gebeurt al in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Conclusie

Er is in dit plan geen sprake van realisatie van nieuwe gevoelige bestemmingen, waardoor er geen onderzoek naar de luchtkwaliteit noodzakelijk is. Verder is vanuit de jaarlijkse luchtkwaliteitrapportages bekend dat zich binnen de gemeente Berkelland geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen voordoen.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermd flora- en faunasoorten). Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is het noodzakelijk hiernaar onderzoek te doen. Aangezien het in dit

bestemmingsplan om een conserverend plan gaat, is het voor dit plan niet relevant hier nader onderzoek naar te doen.

Gebiedsbescherming

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- de Natura 2000-gebieden (vogel- en habitatrictlijngebieden);
- beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- de Ecologische Hoofdstructuur;
- Nationale Landschappen.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat door projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijngebieden en Habitatrictlijngebieden te onderscheiden. De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De Habitatrictlijn is zowel gericht op de bescherming van soorten als natuurlijke habitats.

De gemeente Berkelland heeft in februari 2010 een voortoets uitgevoerd om te bekijken of het vaststellen van dit bestemmingsplan nadelige effecten kan hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden. Hieronder wordt in het kort de strekking van deze voortoets verwoord.

Het plangebied ligt buiten een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een grotere afstand dan 3.000 meter. Hierdoor bestaat geen kans op significante gevolgen voor dit Natura 2000-gebied.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel om gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren van ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn. In de omgeving van de kern Eibergen bevindt zich geen beschermd natuurmonument. Voor dit plan hoeft hier niet verder op worden ingegaan.

Ecologische Hoofdstructuur

De provincie Gelderland heeft de natuurwaarden in Gelderland begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Eibergen grenst aan de PEHS gebieden. Gezien het conserverende karakter van het dit bestemmingsplan is de invloed op de PEHS in de omgeving minimaal. Verder onderzoek is niet nodig.

Nationaal Landschap

In de Nota Ruimte wijst het rijk twintig Nationale Landschappen aan. Dit zijn gebieden met (inter)nationaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere, natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. De opgave

voor deze Nationale Landschappen is het behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken van de bijzondere kwaliteiten. In de omgeving van Eibergen bevindt zich geen Nationaal Landschap. Aangezien het in dit bestemmingsplan om een conserverend plan gaat is het voor dit plan niet relevant hier nader onderzoek naar te doen.

Conclusie

Het aspect ecologie zorgt niet voor belemmeringen voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

4.4 Water

Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden gelijktijdig betrokken. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. Hiervoor zijn diverse plannen opgesteld. De belangrijkste worden hieronder benoemd.

Beleidskader

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Eibergen ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door de rijksoverheid worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in

tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen. De belangrijkste wateropgaven voor Hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

Provinciaal waterplan

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)-plannen van de rijksoverheid en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Waterbeheerplan - Waterschap Rijn en IJssel

Eibergen ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010- 2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving in de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap Rijn en IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van het deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen

en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van de ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

De Berkel die ten noorden van het plangebied stroomt, is een leggerwatergang met een kern- en beschermingszone. Deze zone loopt gedeeltelijk tot in particuliere tuinen. Leggerwatergangen kennen een beschermde status vanuit de Keur van het waterschap. Een aantal werkzaamheden (met name graafwerkzaamheden) zijn niet toegestaan. De Keur van het waterschap is van toepassing op de percelen grenzend aan de Berkel aan de noordzijde van het plangebied.

Conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Nader onderzoek naar het toetsen op waterhuishoudkundige aspecten is dan ook niet van toepassing. Hierdoor is het niet nodig om nog verder op dit onderwerp in te gaan. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

4.5 Archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische "bodemarchief". De Wet op de archeologische monumentenzorg is sinds 1 september 2007 van kracht en legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming. Uitgangspunt van de wet is het archeologische erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

Ter ondersteuning van het gemeentelijke archeologische beleid heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Berkelland een archeologische landschappen- en beleidskaart gemaakt. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische verwachting van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Berkelland. De archeologische verwachtingskaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaans-

geschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische relictten in Berkelland.

De archeologische verwachtingskaart van de gemeente kent vijf Archeologisch Waardevolle Gebieden (AWG) en vijf Archeologisch Waardevolle Verwachtingsgebieden (AWV). Deze twee typen gebieden onderscheiden zich op basis van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten kunnen voorkomen. De gemeente heeft voor deze gebieden beleid opgenomen, waarin beschreven staat wanneer inventariserend onderzoek noodzakelijk geacht wordt.

dubbelbestemming	code	categorie	beleidskaart
Waarde - Archeologie 1	WR-A1	AWG 2	(> 0 m ² en > 0,3 m)
Waarde - Archeologie 2	WR-A2	AWG 4	(> 30 m ² en > 0,3 m)
Waarde - Archeologische verwachting 1	WR-AV1	AWV 6	(>100 m ² en > 0,4 m)
Waarde - Archeologische verwachting 2	WR-AV2	AWG 3, AWV 8	(>100 m ² en > 0,3 m)
Waarde - Archeologische verwachting 3	WR-AV3	AWV 9	(> 2.500 m ² en > 0,3 m)

Binnen het plangebied komen de volgende gebieden voor:

- Archeologisch Waardevol Gebied, categorie 2;
- Archeologisch Waardevol Gebied, categorie 3
- Archeologisch Waardevol Gebied, categorie 4;
- Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, categorie 6;
- Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, categorie 8;
- Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied, categorie 9.

Op basis van dit beleid heeft de gemeente standaardregels voor de dubbelbestemmingen met betrekking tot archeologie opgesteld. Voor het plangebied gelden de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie 1", "Waarde - Archeologie 2", "Waarde - Archeologische verwachting 1", "Waarde - Archeologische verwachting 2" en "Waarde - Archeologische verwachting 3. Deze dubbelbestemmingen zijn opgenomen om, bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, de archeologie in de bodem te kunnen beschermen.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan. Hierdoor zullen er geen bouwwerkzaamheden (of andere werkzaamheden die de bodem verstoren) binnen het plangebied plaatsvinden. Om deze reden hoeft er geen separaat archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden en wordt er verder niet ingegaan op dit aspect.

4.6 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn meerdere monumenten aanwezig. De bescherming van deze Rijks- en gemeentelijke monumenten is geregeld in de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Gemeentelijke monumenten kunnen door een gemeentebestuur worden aangewezen. Dit kan op vrijwillige basis met medewerking van de eigenaar. In Eibergen is dit zo gebeurd. De rijksmo-

numenten worden beschermd door de Monumentenwet (1988). Met monumenten worden alle 'onroerende zaken' bedoeld. Tot die onroerende zaken horen gebouwen en objecten, zoals vaarten, bruggen, wegen, bomen en pleinen, die tenminste vijftig jaar oud zijn. Zij moeten van belang zijn door hun schoonheid, hun wetenschappelijke en/of hun cultuurhistorische betekenis. Een monument kan worden aangewezen als Rijksmonument wanneer het aan deze regels voldoet en als het een nationale, unieke waarde heeft.

Binnen het plangebied bevinden zich 6 Rijksmonumenten, namelijk:

Adres	Omschrijving	Naam
Grotestraat 30 7151 BC Eibergen	Gemeentehuis	Villa "Smits"
Grotestraat 50 7151 BD Eibergen	Kerk	NH Matteuskerk, inclusief toren, orgel, orgelkas
Grotestraat 81 7151 BB Eibergen	Woonhuis	Villa
Grotestraat 83 7151 BB Eibergen	Woonhuis	Villa d'Overkant
Grotestraat 88 7151 BE Eibergen	Kerkcomplex	Complex RK Kerk Mattheus, bestaande uit de RK Kerk en pastorie
Nieuwstraat 33 7151 CD Eibergen	Boerderij	Boerderij

Binnen het plangebied bevinden zich verder 14 gemeentelijke monumenten, namelijk:

Adres	Omschrijving	Naam
Berkelesch 1-4 Eibergen	Appartementen-gebouw	Villa "Nijhof"
Burgemeester Smitsstraat 2 7151 BP Eibergen	Opslagruimte	Hallehuisboerderij
Grotestraat 13-13b 7151 BA Eibergen	Kantoor	Café-billard, stalling "t Wapen van Eibergen"
Grotestraat 41 7151 BA Eibergen	Muziekschool	Herenhuis met koetshuis
Grotestraat 57 7151 BB Eibergen	Winkel/woonhuis	Woonhuis
Grotestraat 59 7151 BB Eibergen	Winkel	Woonhuis
Grotestraat 60 7151 BD Eibergen	Woonhuis	Woonhuis
Grotestraat 68 7151 BD Eibergen	Woonhuis	Woonhuis/boerderij
Grotestraat 70 7151 BD Eibergen	Woonhuis	Boerderij

Grotestraat 97 7151 BB Eibergen	Woonhuis/villa	Villa met theehuis en hekwerk "Catharina"
Grotestraat 126 7151 BE Eibergen	Logiesgebouw	Villa "Hummelsweide"
Hagen 24 7151 CA Eibergen	Museum	Museumboerderij "de Vuurrever"
J.W. Hagemanstraat 2-2a 7151 AG Eibergen	Café	Stalling "t Wapen van Eibergen"
Kerkstraat 43 7151 BV Eibergen	Woonhuis	Landarbeiderswoning

Deze monumenten worden in dit bestemmingsplan niet apart aangeduid op de verbeelding. Ook zijn er geen specifieke regels opgenomen. De bouwvlakken van dit bestemmingsplan zijn strak rondom de monumenten gelegd, waardoor het niet mogelijk is om deze gebouwen uit te breiden. Verder worden de monumenten beschermd door de Monumentenwet.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen moeten in onderlinge samenhang worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent meerdere bestemmingen en een dubbelbestemming. Deze bestemmingen worden hieronder kort toegelicht.

Bedrijf

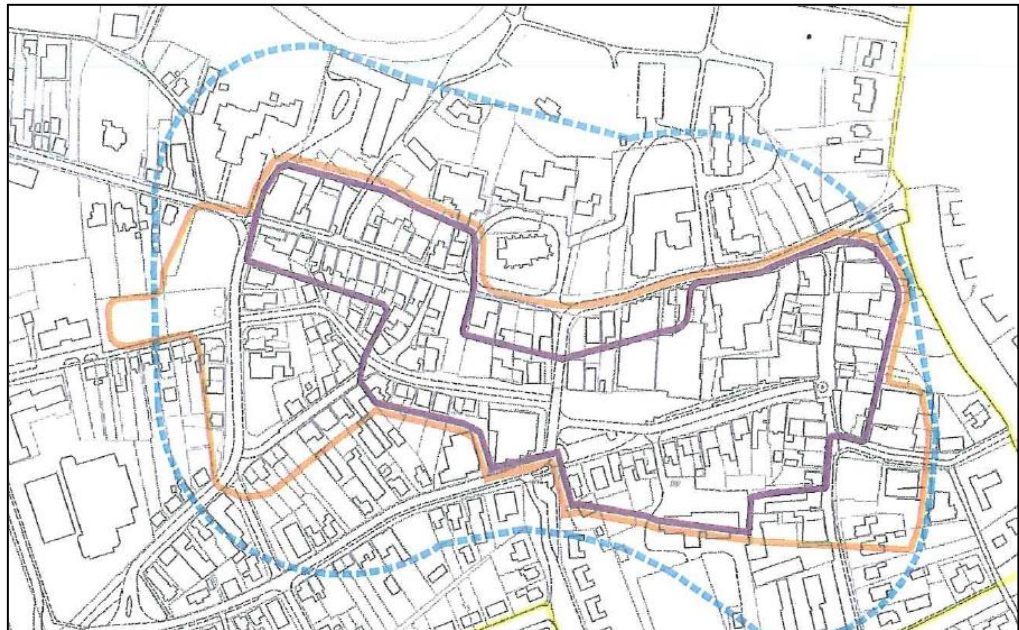
Deze bestemming komt voor op diverse adressen verspreid door het gebied. Het betreft geen zware bedrijvigheid. Binnen de bestemming wordt het mogelijk gemaakt de huidige bedrijfsactiviteiten te continueren. Nieuwe bedrijven zijn alleen mogelijk tot en met categorie 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten" van de VNG. Deze lijst is als bijlage bij de planregels opgenomen.

Bedrijf - Nutsvoorziening

De gebouwen voor de voorzieningen van algemeen nut hebben deze bestemming gekregen.

Centrum

Het winkelstimuleringsgebied (zie de figuur in deze paragraaf) heeft de bestemming "Centrum" gekregen. Binnen deze bestemming is sprake van functiemenging voor uiteenlopende functies en zijn binnen de bestemming twee supermarkten toegestaan door middel van de aanduiding su-supermarkt. De bestaande woningen zijn toegestaan binnen deze bestemming. Ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden geldt dat het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven. Deze aanduiding geldt voor bouwpercelen waar reeds een bouwvergunning/omgevingsvergunning is verleend voor woningen, maar deze woningen nog niet zijn gerealiseerd.



Zoneverdeling van het centrum van Eibergen (paars: winkelstimuleringsgebied, oranje: winkelcentrumgebied, blauw: centrumgebied)

Detailhandel

De bestaande detailhandel in het winkelcentrumgebied (zie de figuur in deze paragraaf) heeft de bestemming "Detailhandel" gekregen.

Detailhandel - Supermarkt

De supermarkt is bestemd met de bestemming "Detailhandel - supermarkt". Op deze locatie is enkel een supermarkt toegestaan. Overige detailhandel mag niet binnen deze gronden gerealiseerd worden. Nieuwe supermarkten zijn binnen andere bestemmingen niet toegestaan, vanwege de nadere ruimtelijke afweging die noodzakelijk is in verband met een goed woon- en leefklimaat en een goede afwikkeling van het verkeer.

Groen

Deze bestemming is mede bedoeld om de karakteristieke groene ruimten in het plangebied vast te leggen.

Horeca

Aan de planregels is een horecalijst gekoppeld. Aan de hand van deze lijst wordt bepaald welke vormen van horeca zijn toegestaan binnen de bestemming "Horeca".

Kantoor

Deze bestemming komt voor op diverse adressen; alleen de bestaande adressen zijn als zodanig bestemd.

Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen in het algemeen. Functiewisseling is, binnen de opgesomde functies, gewoon mogelijk binnen de bestemming.

Maatschappelijk - Cultuur en ontspanning

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen op het gebied van cultuur, ontspanning en recreatieve activiteiten en ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca. In tegenstelling tot de bestemming 'maatschappelijk' is hier geen functiewisseling mogelijk, maar is gekozen voor een specifiek op de situatie toegespitste bestemming.

Maatschappelijk - Religie

Deze bestemming is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen voor zover gericht op levensbeschouwelijke voorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en begraafplaatsen. Bij deze bestemming is eveneens gekozen om geen functiewisseling in maatschappelijke functies mogelijk te maken.

Maatschappelijk - Zorginstelling

De voor "Maatschappelijk - Zorginstelling" aangewezen gronden zijn bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen voor zover het een zorgaccommodatie betreft, of wonen in de vorm van appartementen en bijzondere woonvoorzieningen al dan niet in combinatie met medische, paramedische en verzorgende ondersteuning en ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca. Bij deze bestemming is eveneens gekozen om geen functiewisseling in maatschappelijke functies mogelijk te maken.

Sport - Sporthal

De voor "Sport - Sporthal" aangewezen gronden zijn bedoeld voor het uitoefenen van sportactiviteiten, met uitzondering van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren. Ook mogen de gronden gebruikt worden voor culturele activiteiten en ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca.

Tuin

Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Ook mogen er erkers worden gebouwd ten dienste van de aangrenzende bestemming "Wonen".

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming heeft betrekking op in het plangebied voorkomende dan wel daarvoor aangewezen wegen, straten en voet- en fietspaden. Deze wegen hebben ook deels een verblijfsfunctie (pleinen, markten) en hebben daarom de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" gekregen en niet alleen "Verkeer".

Water

De wat meer structurele watergangen/-partijen zijn afzonderlijk aangegeven en bestemd. Dit neemt niet weg dat ook elders water is toegestaan.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op alle bestaande woningen, al dan niet in combinatie met vrije beroepen, welke bij recht mogelijk zijn. Voorts zijn bedrijfsmatige activiteiten aan huis mogelijk, als burgemeester en wethouders besluiten om hiervoor bij een omgevingsvergunning af te wijken van het plan. Bedrijfsmatige activiteiten aan huis betreffen dus activiteiten die niet onder de vrije beroepen worden geschaard, maar waaraan toch onder voorwaarden medewerking kan worden verleend als aan de opgenomen criteria hiervoor wordt voldaan.

Bij sommige bouwpercelen is sprake van een andere functie naast de woonfunctie. Deze functies zijn specifiek aangeduid. Het betreft bijvoorbeeld een viswinkel die met de aanduiding specifieke vorm van 'detailhandel - viswinkel' is aangeduid. De bestaande functie mag hier worden voortgezet. Een wijziging van het type detailhandel is echter niet toegestaan. De viswinkel mag bijvoorbeeld niet worden vervangen door een bakker. Voor deze regeling is gekozen, omdat het gewenst is om dergelijke functies te concentreren in het winkelstimuleringsgebied ter versterking van de centrumfunctie van dit gebied.

Wonen - Gestapeld

Gestapelde woningen zijn als zodanig bestemd.

Waarde - Archeologie 1, Waarde - Archeologie 2, Waarde - Archeologische verwachting 1, Waarde - Archeologische verwachting 2, Waarde - Archeologische verwachting 3

De gronden met de dubbelbestemmingen gericht op de archeologie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Het toetsingsniveau en het wel of niet uitvoeren van een archeologisch onderzoek is bij elke dubbelbestemming verschillend.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De parkeernormen voor het plangebied zijn opgenomen als bijlage bij de regels en hebben betrekking op de algemene gebruiksregels in het plan. De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormen' die bij deze regels is gevoegd. Dit is niet van toepassing op de bestaande inrichting van de gronden voor zover de bestaande inrichting van de gronden ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan niet voldoet aan de in de bijlage '**Parkeernormen**' opgenomen normen. Bij wijziging van de bestaande inrichting (door bijvoorbeeld nieuwbouw of functieverandering) moet worden getoetst aan de parkeerregels. Afwijking van deze algemene parkeerregels is in strijd met het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag kan overigens bij een omgevingsvergunning afwijken van de in het plan voorgeschreven parkeernormen.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan een onderzoek worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan.

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier om een conserverend plan van de gemeente zelf gaat. Er worden geen (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er zijn naast procedurele kosten geen andere kosten verbonden aan de vaststelling van dit plan. De gemeente Berkelland heeft voor het opvangen van deze kosten een krediet ter beschikking gesteld. De economische uitvoerbaarheid is dus niet in het geding.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

Het voorontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Centrum 2011" heeft van 21 september 2011 tot en met 1 november 2011 ter inzage gelegen. Op 28 september 2011 is een inloopavond georganiseerd over het voorontwerpbestemmingsplan in het gemeentekantoor in Eibergen.

7.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties: Provincie Gelderland, VROM-inspectie, Waterschap Rijn en IJssel, Liander (voorheen NUON), Vitens, KPN, Gasunie, en Veiligheidsregio NOG.

De provincie heeft op 24 oktober 2011 bericht dat het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 van lokale aard is. Gedeputeerde Staten ziet daarom geen reden hierover advies uit te brengen.

Reactie van VROM-inspectie per mail van 7 november 2011:

Het bestemmingsplan geeft, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie van waterschap Rijn en IJssel per brief van 13 oktober 2011:

Het plan geeft aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen:

De Berkel is een leggerwatergang met een kern- en beschermingszone die gedeeltelijk tot in particuliere tuinen reikt. Leggerwatergangen kennen een beschermde status vanuit de Keur van het waterschap Rijn en IJssel waardoor een aantal werkzaamheden (met name graafwerkzaamheden) niet zijn toegestaan. Deze beperkingen hoeven niet in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Wel graag in de plantoelichting benoemen dat de Keur van toepassing is en dat werkzaamheden in de kern- en beschermingszone van waterstaatswerken vergunningsplichtig zijn. Op de verbeelding en planregels zijn geen opmerkingen.

Reactie van Gasunie per mail van 7 oktober 2011:

Het plangebied valt buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtbijgelegen leiding. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Reactie van Veiligheidsregio NOG per brief van 25 oktober 2011:
De VNOG kan zich vinden in de beschouwing en de conclusies van de risicobron N18 en heeft daarom geen beperkende opmerkingen ten aanzien van de ontwikkelingen op het bestemmingsplan.

De ontvangen reacties in het vooroverleg geven geen aanpassingen van het voorontwerp bestemmingsplan. Wel wordt de opmerking van het waterschap in de toelichting opgenomen.

7.3 **Inspraak**

Er zijn vier schriftelijke zienswijzen ingekomen tegen het voorontwerpplan.

Indiener 1.

Samenvatting zienswijze/reactie

Schrijver constateert dat er op het perceel Grotestraat 53 een lijn is getrokken, waardoor aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de Kleine Hagen niet meer gebouwd kan worden.

Beoordeling reactie

Een kleine strook van het perceel Grotestraat 53 heeft aan de Kleine Hagen in het geldende bestemmingsplan Eibergen-centrum de bestemming "Centrumbebouwing" zonder bouwvlak. Deze bestaande situatie is in het nieuwe bestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011' overgenomen.

De opmerking over het wegvallen van bouwmogelijkheden aan de achterzijde van het perceel is terecht. In het geldende bestemmingsplan is het ook mogelijk om buiten het bouwvlak gebouwen te realiseren van maximaal 6 meter hoog, met een goothoogte van maximaal 3 meter.

In de planregels van het voorontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 is het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak niet mogelijk.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan ja/nee

Ja, de plankaart wordt aangepast. Het perceel Grotestraat 53 krijgt in zijn geheel een bouwvlak. Op de strook grenzend aan de Kleine Hagen komt een aanduiding maximale goothoogte 3 meter en maximale bouwhoogte 6 meter.

Indiener 2.

Samenvatting zienswijze/reactie

- a) Een deel van het perceel Grotestraat 55 heeft volgens de indiener niet de bestemming Centrumdoeleinden. Verzocht wordt het gehele perceel de bestemming Centrumdoeleinden te geven.
- b) Uit correspondentie vanaf 1978 blijkt dat het gemeentebestuur een (nieuwe) woning aan de Kleine Hagen 8 niet bezwaarlijk vindt. Het perceel Kleine Hagen 8 is in het geldende bestemmingsplan bestemd als "Woningbouw", maximaal 1 nieuwe woning toegestaan. In het voorontwerpbestemmingsplan 'Eibergen, Centrum 2011' is het perceel bestemd als Cen-

trum zonder bouwvlak. De woonbestemming is eraf gehaald. Indiener verzoekt voor dit perceel een woonbestemming op te nemen.

Beoordeling reactie

Ad a. Het gehele perceel aan de Grotestraat 55 heeft nu wel de bestemming 'Centrum'. De indiener bedoelt waarschijnlijk dat niet het gehele perceel een bouwvlak heeft. Dat is inderdaad zo.

Zie beoordeling reactie nr. 1.

Ad b. In het bestemmingsplan 'Eibergen-centrum' uit 1997 van de voormalige gemeente Eibergen (en in het voorgaande bestemmingsplan uit 1980) is deze locatie bestemd als "Woningbouw", maximaal 1 nieuwe woning toegestaan. Van deze bouwmogelijkheid is nooit gebruik gemaakt.

Op 27 april 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in het bestemmingsplan bedrijventerrein Overberkel Borculo. Wij conformeren ons aan de uitgangspunten hiervan. De Raad van State overwoog daarbij:(citaat):

"In het algemeen kunnen aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten worden ontleend. Een gemeenteraad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen voor gronden vaststellen. Tot dusver heeft indiener geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid een woning te bouwen en ook geen aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. Aan het voormalig planologisch regiem kan indiener derhalve geen rechten ontlenen".

Einde citaat.

Indiener heeft sinds 1978 geen gebruik gemaakt van de bouwmogelijkheden (passieve risicoaansprakelijkheid). Er is geen sprake van een bijzonder geval. Inmiddels gelden er nieuwe planologische inzichten en nieuw beleid vanwege de demografische ontwikkelingen. Die ontwikkelingen geven voor Berkelland aan, dat de bevolking in de nabije toekomst afneemt. Op basis daarvan is de behoefte aan nieuwe woningen drastisch afgenomen en zijn geen extra nieuwe woningen nodig. De raad heeft in haar vergadering van 25 januari 2011 een nieuwe regionale woonvisie vastgesteld. Vanwege deze zogenoemde 'krimp' worden dan ook geen nieuwe mogelijkheden meer geschapen voor woningbouw.

Er is geen reden om het bestemmingsplan aan te passen.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan ja/nee

Ad a. Ja, de plankaart wordt aangepast. Het perceel Grotestraat 55 krijgt in zijn geheel een bouwvlak. Op de strook grenzend aan de Kleine Hagen komt een aanduiding maximale goothoogte 3 meter en maximale bouwhoogte 6 meter.

Ad b. Nee.

Indiener 3.

Samenvatting zienswijze/ reactie

- Ad a.** Schrijver constateert dat de nieuwbouwplannen van de Huve, waarvoor vergunning is verleend, niet is opgenomen in het bestemmingsplan.
- Ad b.** Indiener vraagt om in het bestemmingsplan te regelen dat het perceel Grotestraat 52 een horecabestemming krijgt. Zo kunnen kleinschalige horeca-activiteiten ontwikkeld worden. Het is niet de bedoeling om groot-schalige feesten en partijen te organiseren.

Beoordeling reactie

- Ad a.** De opmerking is correct. De vergunde nieuwbouw is niet verwerkt in het bouwvlak van Grotestraat 52. Dat had wel moeten.
- Ad b.** In de bestemming 'Maatschappelijk', die het perceel Grotestraat 52 in het ontwerpbestemmingsplan heeft, is ondergeschikte horeca mogelijk. Onder ondergeschikte horeca binnen een andere hoofdbestemming of functie dan horeca wordt verstaan: maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak met een maximum van 100 m² en/of maximaal 20% van de totale omzet. Indien de kleinschalige horeca hier onder valt dan passen de activiteiten in de voorgestelde bestemming. Is dit niet het geval dan zal een afzonderlijke procedure aangevraagd moeten worden.
- Het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 wordt niet gebruikt om ontwikkelingen en uitbreidingen mogelijk te maken. Nieuwe gebruiksvragen beoordelen wij buiten de planvorming van de actualisatie van dit bestemmingsplan.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan ja/nee

- Ad a.** Ja, de plankaart wordt aangepast. Het perceel Grotestraat 52 krijgt een groter bouwvlak, zodat de vergunde nieuwbouw binnen het bouwvlak valt.
- Ad b.** Nee.

Indiener 4.

Samenvatting zienswijze/ reactie

- Ad a.** Schrijver maakt bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming van het perceel Nieuwstraat 26 naar wonen met daarbij de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - viswinkel'. Dit is een beperking ten opzichte van de huidige bestemming 'wonen en winkel toegestaan'. Schrijver merkt op dat in de plantoelichting het volgende wordt aangegeven in paragraaf 2.4:
- Dit bestemmingsplan is in principe conserverend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Er zijn geen nieuwe grote ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Dit houdt echter niet in dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de aankomende 10 jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.*
- Volgens schrijver zorgt de wijziging naar een specifieke bestemming de-

tailhandel-viswinkel niet voor de beschreven flexibiliteit. Deze wijziging zorgt juist voor een onnodige starheid, welke volgens de toelichting moet worden voorkomen.

- Ad b.** Daarnaast ziet de schrijver niet in op welke wijze een specifieke bestemming viswinkel bijdraagt aan de concentratie van functies in een winkelstimuleringsgebied. Ook een ruime bestemming detailhandel zou het winkelstimuleringsgebied versterken. Door de bestemming van het pand specifiek te wijzigen naar viswinkel wordt cliënt ernstig gedupeerd. Er is sprake van een landelijke terugval in viswinkels. Bij een eventuele verkoop van het pand zal het alleen kunnen worden verkocht als viswinkel. Aangezien er maar weinig vraag is naar enkel een viswinkel, zal het pand nagenoeg onverkoopbaar zijn. De schade die hierdoor zal ontstaan, zal in ieder geval worden verhaald.

Beoordeling reactie

- Ad a.** Het perceel Nieuwstraat 26 ligt niet in het winkelstimuleringsgebied en niet in het winkelcentrumgebied (zie afbeelding in paragraaf 2.2. van de toelichting). In de toelichting van het huidige bestemmingsplan is al aangegeven dat buiten het winkelcentrum gebied gelegen winkels verplaatst zouden moeten worden naar het winkelstimuleringsgebied. Om die reden hebben de aanwezige winkels buiten het winkelcentrumgebied in het huidige bestemmingsplan een aparte status gekregen. Dit betekent feitelijk geen winkelbestemming maar een positieve bestemming in de vorm van een aanduiding dat binnen de hoofdbestemming aldaar (meestal de aan de omgeving gerelateerde woonbestemming) een winkel toelaatbaar is. De huidige bestemming van Nieuwstraat 26 is daarom 'wonen met winkel toegestaan'.

Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn in meer of mindere mate wel mogelijk. Deze staan beschreven in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen moeten wel passen bij de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Voor de percelen buiten het winkelgebied betekent dit dat de verplaatsing van de winkel naar het winkelcentrumgebied of winkelstimuleringsgebied toegejuicht wordt. Het beperken van de winkelbestemming op het perceel Nieuwstraat 26 naar 'wonen met specifieke vorm van detailhandel - viswinkel' is conform paragraaf 2.2 van de toelichting. Hier is geen sprake van onnodige starheid die voorkomen moet worden, maar van het voortzetten van uitgangspunten die in het huidige bestemmingsplan al gelden.

- Ad b.** Zoals door indiener wordt aangegeven, is er weinig vraag naar een viswinkel. Dit geldt niet alleen voor viswinkels. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat er minder vraag is naar winkelruimte. Dit heeft te maken met een toenemende mate aan internetverkoop, maar ook de demografische ontwikkeling is hier debet aan. Het wordt daarom nog belangrijker om het winkelgebied zo beperkt mogelijk te houden, om daarmee de aantrekkelijkheid van dit gebied voor het publiek te behouden. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom voortgeborduurd op de gedachte om geen winkels meer toe te laten in de zone buiten het winkelstimuleringsgebied en winkelcentrumgebied. Het huidige gebruik moet in het ontwerpbe-

stemmingsplan wel zijn toegestaan. Daarom is het perceel Nieuwstraat 26 aangeduid als 'wonen met specifieke vorm van detailhandel - viswinkel'. De hoofdbestemming van het perceel blijft 'wonen'. Het pand kan daarom altijd als woning worden verkocht.

Gevolgen voor het ontwerpbestemmingsplan ja/nee

Ad a. Nee.

Ad b. Nee.

7.4 Ambtshalve wijzigingen

De regels van het voorontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 zijn tekstueel aangepast aan het meest recente gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen. Inhoudelijk is veranderd dat afwijken ten behoeve van een supermarkt niet meer is toegestaan. Het wijzigen van een bestemming naar supermarkt is eventueel wel mogelijk met toepassing van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening.

Verder is een wezenlijke wijziging het terugbrengen van de detailhandelbestemming op het perceel Kerkstraat 29-31. Dit perceel valt binnen het winkelcentrumgebied en mag de bestemming detailhandel behouden. Ook de nu aanwezige bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak in de bestemming 'Centrum' zijn op de plankaart aangegeven.

7.5 Resultaten ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 heeft van 21 december 2011 tot en met 31 januari 2012 ter inzage gelegen. De gemeente heeft gedurende de periode van terinzagelegging zeven zienswijzen ontvangen.

De 'zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 geeft een overzicht van de indieners van de zienswijzen. De inhoud van de zienswijzen en de beoordeling hiervan. De beoordeling geeft reden het bestemmingsplan op twee onderdelen te wijzigen.

De nota is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Besluit tot vaststelling

Het bestemmingsplan Eibergen, Centrum 2011 is op 22 mei 2012 door de gemeenteraad van Berkelland gewijzigd vastgesteld. Voor de inhoud van het besluit wordt verwezen naar de tekst van het bijgevoegde Vaststellingsbesluit.

Bijlage 1: Geldende bestemmingsplannen

Bijlage 2: Memo beoordeling m.e.r.-plicht

Bijlage 3: Voortoets Natura 2000

Bijlage 4: Zienswijzennota